



AT A GLANCE T2 2024

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN FRANCE UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN ATTENTE DE GROSSES SIGNATURES

+1,1 %

PIB 2024

(Estimation BNP Paribas - Juillet 2024)

+2,3 %

INFLATION 2024

(Estimation BNP Paribas - Juillet 2024)

+1,0 %

CONSOMMATION DES MÉNAGES 2024

(Estimation BNP Paribas Real Estate - Juillet 2024)

+3,8 %

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX - MOYENNE 2024 (HORS PME PMI)

(Estimation BNP Paribas Real Estate - Juillet 2024)

LE RETOUR DE LA CROISSANCE

Le PIB français a enregistré une variation de +0,2 % au premier trimestre, permettant d'envisager une croissance de +1,1 % cette année, après +0,9 % en 2023. Celle-ci pourrait être soutenue par la consommation des ménages, grâce à un pouvoir d'achat qui reprend des couleurs (+0,5 % au premier trimestre) avec le recul de l'inflation. 2025 pourrait se placer dans le prolongement, avec une croissance attendue à +1,4 %.

Après une inflation moyenne de +4,9 % en 2023, la désinflation a atteint l'objectif avec une évolution de l'IPC redescendue à +2,1 % a/a en juin. L'inflation pourrait passer sous la barre des 2 % au second semestre.

Après un pic à +6,3 % a/a en février 2023, la désinflation s'est enclenchée mécaniquement au premier semestre pour une moyenne annuelle est de +4,9 %. L'IPC affiche désormais une croissance de +2,2 % a/a en juin.

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

Une grande part des loyers commerciaux sont indexés aujourd'hui sur l'ICC ou l'ILC. L'ICC est généralement la référence pour les boutiques de centre-ville. Celui-ci a connu une envolée en 2022, porté notamment par l'augmentation des prix des matières premières et les pénuries liées au conflit en Ukraine.

À l'instar de l'IPC, l'ICC a commencé à redescendre à la fin de l'année 2023 et devrait retrouver une croissance plus modérée en 2024.

Les loyers de la quasi-totalité des

L'inflation devrait désormais rester proche de l'objectif et pourrait s'élever à +2,3 % en moyenne cette année.

L'énergie en a été la composante principale en 2023. L'augmentation des prix alimentaire, qui tirait l'inflation vers le haut en 2023, est désormais complètement retombée (+0,8 % a/a en juin). Ce sont aujourd'hui les services qui y contribuent le plus, avec une croissance de +2,9 %, principalement due aux revalorisations salariales.

La croissance de la zone Euro est attendue à +0,9 % en 2024, après avoir enregistré +0,6 % en 2023.

L'économie de la zone Euro devrait afficher +1,6 % en 2025, soutenue par le niveau d'emploi record (taux de chômage stable à 6,4 % en avril).

magasins installés dans des centres commerciaux sont indexés sur l'ILC. La forte poussée inflationniste en 2021 et 2022, a poussé le gouvernement à plafonner les indexations de loyer sur l'ILC à +3,5 % pour les PME à partir du deuxième trimestre 2022.

Ce « bouclier loyer » a été prolongé jusqu'au premier trimestre 2024. Les loyers vont désormais à nouveau suivre l'indice, qui devrait toutefois repasser en dessous de ce seuil de 3,5 % au deuxième semestre.

LE CHIFFRE D'AFFAIRES DU COMMERCE DE DÉTAIL EN BAISSÉ EN VOLUME

Le chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur progressait de 2,7 % en avril 2024 en variation annuelle, tandis qu'il progressait de 4,1 % au quatrième trimestre de 2023.

Le contexte national et international pèse sur les chiffres d'affaires. Ainsi, le taux de croissance en volume était, lui, de -1,7 % en décembre 2023. Il s'affichait en avril 2024 en baisse, à -0,8 %.

Les enseignes du commerce spécialisé ont été touchées par la baisse de pouvoir d'achat des ménages, impacté par les hausses des prix. La confiance des ménages s'est stabilisée à 90 après une amélioration constatée tout au long de l'année 2023 ; les incertitudes relatives au contexte politique impactent toutefois la sérénité des Français.

LES CHIFFRES D'AFFAIRES EN VALEUR EN HAUSSE

Comme lors des trimestres précédents, les différents secteurs du commerce de détail voient leur chiffre d'affaires progresser au T1 2024, à l'exception des secteurs de l'habitat - ameublement, et de l'informatique, en baisse.

Le secteur des parfums et beauté, en hausse de 17,1 %, est encore une fois le plus performant sur le trimestre.

Le secteur de la culture et des loisirs croît encore de 3,6 % en valeur, tandis que les secteurs alimentaire non spécialisé et alimentaire spécialisé sont en croissance de 2,8 % et 5,0 %.

Les chiffres d'affaires par secteur en valeur progressent, mais l'inflation explique en partie ces hausses en valeur. La hausse en volume, elle, ne suit pas la même trajectoire.

UN RETOUR CONFIRMÉ DU TRAFIC AÉRIEN EN ÎLE-DE-FRANCE

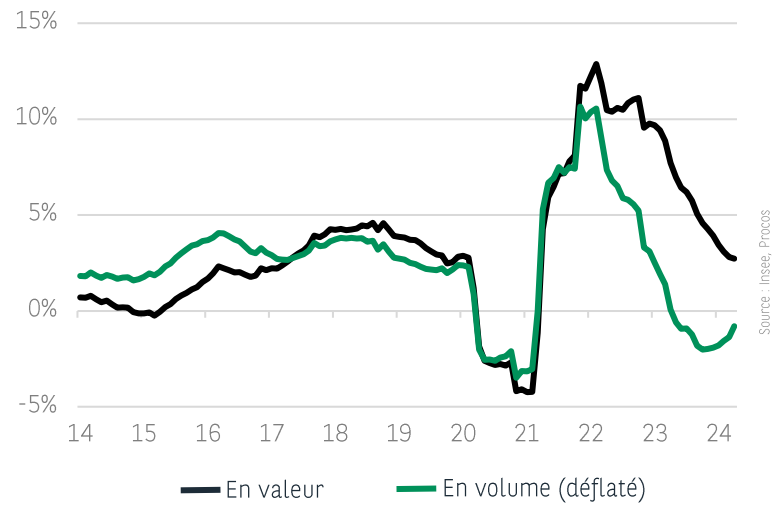
Le trafic aérien dans les deux aéroports Paris-Charles de Gaulle et Orly se rapproche de ses niveaux d'avant Covid-19.

Près de 40 millions de passagers sont passés par les aéroports de Paris entre janvier et mai 2024, dont plus de 9 millions en mai. Cela représente une hausse de 2,5 % par rapport au même mois en 2023, et 98,5 % du trafic de 2019.

Le retour des voyageurs en provenance d'Asie est confirmé (en hausse de 28,5 % par rapport à mai 2023). Cela représente 81,6 % du trafic de 2019 en provenance de cette région du monde.

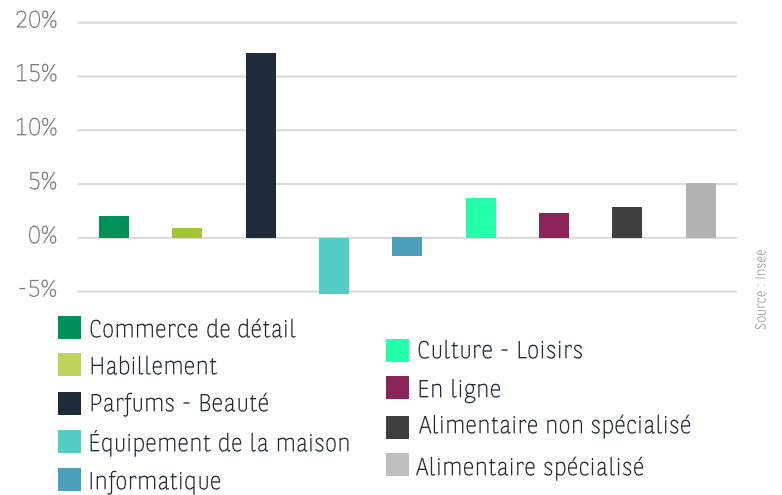
Chiffre d'affaires du commerce de détail

Taux de croissance en valeur au T1 2024 (glissement annuel)



Chiffre d'affaires du commerce de détail

Taux de croissance en valeur au T1 2024 (glissement annuel)



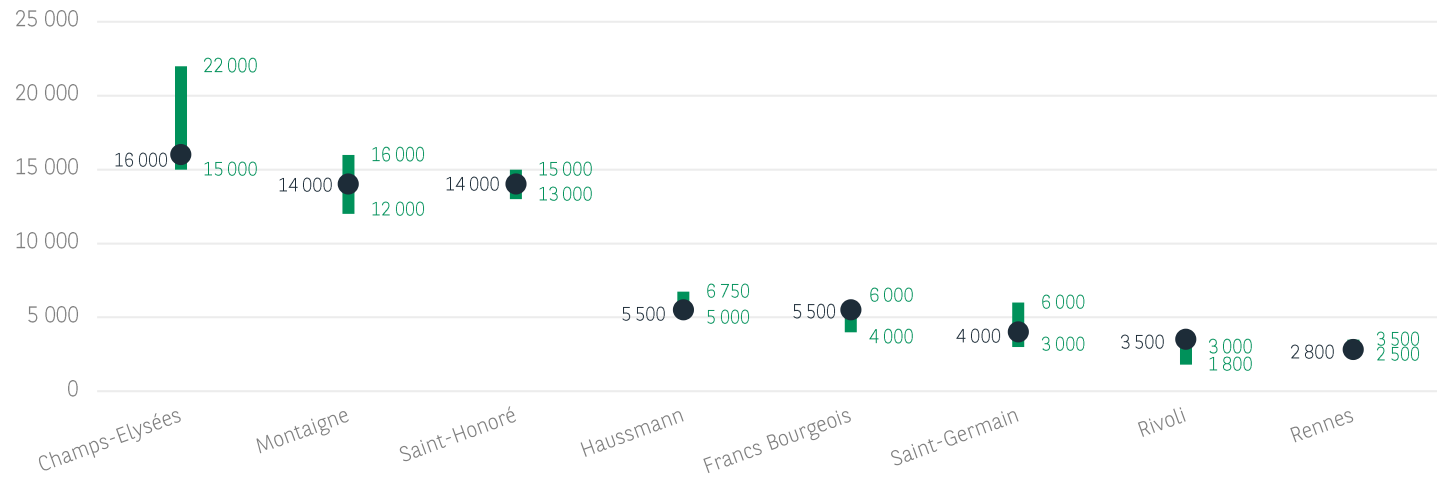
Trafic aérien dans les aéroports de Paris (ORLY+CDG)

Nombre de passagers en millions



LES LOYERS « PRIME » SUR 8 AXES PARISIENS STAGNENT

En € / m² / an



Loyers « prime » minimal et maximal entre 2019 et 2023 ● Loyers « prime » S1 2024

Source : BNP Paribas Real Estate

PARTS DE MARCHÉ DES PRODUITS DE GRANDE CONSOMMATION



© AdobeStock_479478346_monicallio

Parts de marché en valeur des PGC* - Top 10 juin 2024

Évolution Vs. juin 2023

Enseignes	Parts de marché	Évolution
E. Leclerc	24,3 %	↗
Intermarché	16,2 %	↗
Système U	10,8 %	↗
Carrefour	9,9 %	↘
Lidl	8,0 %	→
Carrefour Market	6,8 %	↘
Auchan	6,1 %	↗
Aldi	2,9 %	→
Carrefour Proximité	2,8 %	→
Auchan Supermarché	2,0 %	→

*Produits de grande consommation

Source : Kantar, éditions Dauvers, presse

LE MARCHÉ DU E-COMMERCE EN CROISSANCE

Au premier trimestre 2024, la Fevad (fédération du e-commerce et de la vente à distance) rapporte un **taux de croissance du e-commerce de 7,5 %** par rapport à la même période en 2023. La croissance est toujours positive, mais moindre au regard des périodes précédentes.

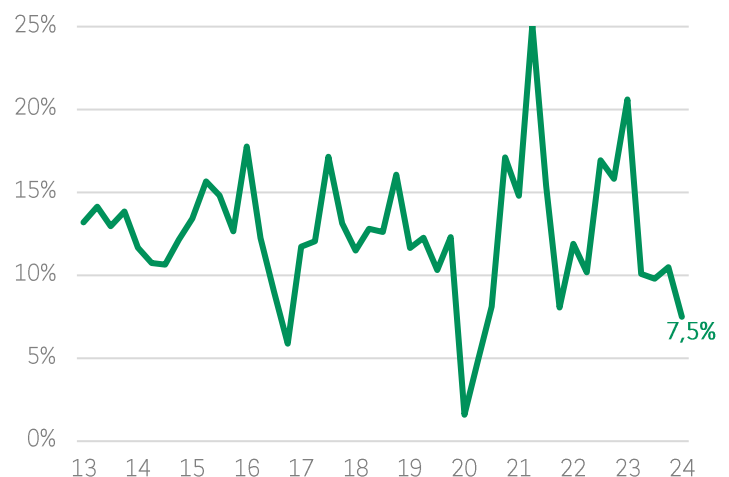
Son chiffre d'affaires atteint **42,2 milliards d'euros** en trois mois. Le nombre de transactions est par ailleurs en hausse de 4,7 %.

Les **ventes de produits** ralentissent encore en ce début d'année, en baisse de 1,5 % par rapport à la même période en 2023, malgré une augmentation des commandes, une première après deux trimestres de baisse. Ces ventes de biens sont impactées par les arbitrages effectués par les ménages face à l'inflation.

Les **ventes de services** garantissent la croissance du e-commerce (+13,3 %), notamment les secteurs du tourisme et des loisirs.

Chiffre d'affaires du e-commerce

Taux de croissance en valeur au T1 2024 (données trimestrielles)



Source : Fevad

FRÉQUENTATIONS DES PASSANTS EN HAUSSE SUR LES ARTÈRES ÉTUDIÉES *

Paris	Artères	Fréquentation Juin 2024	Moyenne mensuelle Juin 2023 - Juin 2024	Variation sur 1 an	Variation sur 2 ans
Rive droite	Champs Elysées	4 911 000	6 033 462	↗	↗ ↗
	Haussmann	6 714 800	6 634 777	↗	↗ ↗
	St-Honoré	2 444 500	2 499 108	↘	↗
	Montaigne	1 874 300	1 542 885	↗	↗ ↗
	Rivoli	8 267 000	8 153 808	↗	↗
	Francs-Bourgeois	849 300	804 569	↗	↘
	Fb St-Honoré	2 348 400	2 376 462	↘	↗
Rive gauche	Rennes	3 109 800	2 993 338	↗	↗ ↗
	St-Germain	6 681 200	6 992 631	↗	↗ ↗



Source : Mytraffic * l'indicateur représente la fréquentation sur l'ensemble du périmètre défini par Mytraffic

Villes	Artères	Fréquentation Juin 2024	Moyenne mensuelle Juin 2023 - Juin 2024	Variation sur 1 an	Variation sur 2 ans
Bordeaux	Ste-Catherine	2 293 600	2 153 977	↗ ↗	↗ ↗ ↗
Montpellier	Centre-ville	1 975 900	1 873 392	↗	↗ ↗ ↗
Toulouse	Alsace-Lorraine	1 816 800	1 720 708	↗	↗ ↗
Nice	Jean Médecin	1 905 100	1 839 800	↗	↗
Lyon	République	2 992 800	2 793 669	↗ ↗	↗ ↗
Marseille	St-Ferréol	525 800	474 654	↗	↗ ↗
Lille	Béthune	565 000	555 115	↗	↗ ↗
Cannes	Antibes	1 098 200	1 181 669	↗	↗ ↗

↗ Hausse de +1 % à +15 %

↗ ↗ Hausse de +15 % à +30 %

↗ ↗ ↗ Hausse de +30 %

↘ Baisse

UN PREMIER SEMESTRE MORIBOND

L'investissement en commerce se reprend légèrement au second trimestre. Il représente **0,9 milliard d'euros** en un semestre, soit **15 % des engagements en immobilier d'entreprise**, contre 30 % en 2023.

Dans un marché porté essentiellement par des acteurs français, près de **0,5 milliard d'euros** a été investi en commerce lors du T2, soit une baisse de 51 % par rapport à l'année précédente. La plupart des transactions portent sur des montants **inférieurs à 10 millions d'euros**.

Par ailleurs, les **transactions de commerces alimentaires** représentent plus du quart des montants investis, et les **SCPIs** restent les acteurs majeurs de ce marché pour ce premier semestre.

Une lueur est visible à l'horizon : des deals majeurs seront signés au cours des prochains mois, preuve de la résilience du commerce.

LE MARCHÉ EST PORTÉ PAR UNE TRANSACTION D'AMPLEUR

Le **commerce de centre-ville** représente **39 % des montants** investis en commerce lors du premier semestre (-38 % par rapport au S1 2023) avec **350 millions d'euros** transactés. Est à citer ici l'acquisition par l'URSSAF d'un immeuble mixte bureaux + commerce situé au **7 RUE MEYERBEER à Paris**.

La **périphérie** représente **36 % des montants** investis au cours de la période, avec notamment l'acquisition par SUPERMARKET INCOME REIT d'un **portefeuille diversifié géographiquement de 17 CARREFOUR MARKET**. Cette typologie s'affiche toutefois en retrait de -40 % par rapport aux six premiers mois de 2023.

Les **centres commerciaux** représentent **25 % des investissements** en commerce. L'acquisition de **O'Parinor** par Sofidy et Klépierre en club deal pour 195 millions d'euros représente la plus grosse transaction du semestre.

STABILISATION DES TAUX DE RENDEMENT « PRIME »

L'**OAT 10 ans France**, estimé à 3,26 % au T2 2024, comprime la prime de risque pour les actifs immobiliers, faisant progresser les taux de rendement « prime ».

La hausse des taux immobiliers a permis de reconstituer en partie la prime de risque immobilière.

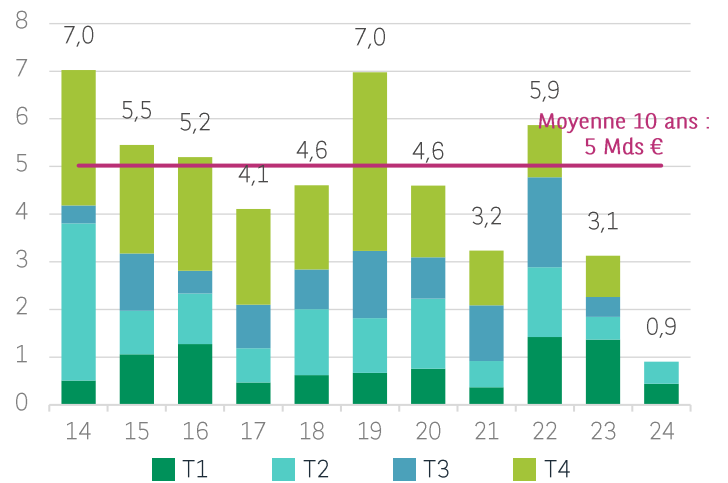
Le taux « prime » en **piéd d'immeuble** se stabilise à hauteur à **4,25 %** ;

Le taux « prime » pour les **centres commerciaux** est également stable, à **5 %** ;

Les **actifs de périphérie** restent prisés par les investisseurs. Leurs taux « prime » se stabilisent à **6,25 %** pour les meilleurs actifs.

L'investissement en commerce par trimestre

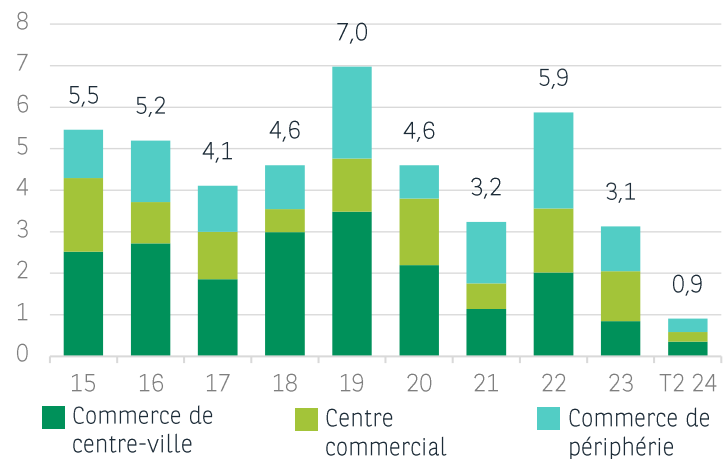
En milliards d'euros



Sources : Immostat / BNPPE

L'investissement en commerce par typologie

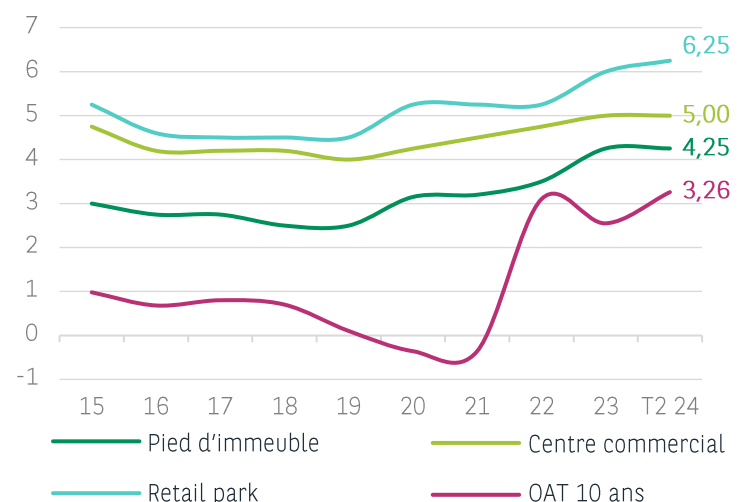
En milliards d'euros



Sources : Immostat / BNPPE

Taux de rendement « prime » par typologie & OAT 10 ans

En %



Source : BNPPE



IMPLANTATIONS FRANCE

(janvier 2023)

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél.: +33 1 55 65 20 04

AUBERVILLIERS

Parc des Portes de Paris
40 rue Victor Hugo
Bât 264 / 4ème étage
93300 Aubervilliers
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

ERAGNY

Immeuble Tennessee
8 allée Rosa Luxembourg
BP 30272 Eragny
95615 Cergy Pontoise Cedex
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

RÉGIONS

AIX-EN-PROVENCE

Parc du Golf - Bât 33
350, rue Jean René Guillibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

ANNECY

PAE Des Glaisins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Annecy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

BIARRITZ

26 Allée Marie Politzer
64200 Biarritz
Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

BORDEAUX

Immeuble Opus 33
61-64, quai de Paludate
33800 Bordeaux
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

DIJON

Immeuble Le Richelieu
10, boulevard Carnot
21000 Dijon
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

GRENOBLE

285 rue Lavoisier
38330 Montbonnot
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

LILLE

100, Tour de Lille
Boulevard de Turin
59777 Euralille
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

LYON

Silex 1
15 rue des Cuirassiers
69003 Lyon
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

MARSEILLE

44, boulevard de Dunkerque
CS11527-13235 Marseille
Cedex 2
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

METZ

WTC-Technopôle de Metz
2, rue Augustin Fresnel
57082 Metz cedex 3
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

MONTPELLIER

Immeuble Le Triangle
26, allée Jules Milhau
CS 89501
34265 Montpellier Cedex 02
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

MULHOUSE

Beverly Plaza
15, rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

NANCY

Immeuble Quai Ouest
35 avenue du XXème Corps
54000 Nancy
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

NANTES

14, mail Pablo Picasso
BP 61611
44016 Nantes Cedex 1
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

NICE

Immeuble Phoenix - Arénas
455, promenade des Anglais
06285 Nice Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

ORLÉANS

16, rue de la république
45000 Orléans
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

RENNES

Centre d'affaires Athéas
11, rue Louis Kerautret-Botmel
35000 Rennes
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

ROUEN

Immeuble Europa
101 Boulevard de l'Europe
76100 Rouen
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

STRASBOURG

Beverly Plaza
15 rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

TOULOUSE

Immeuble Elipsys
8/10 rue des 36 Ponts
CS 84216
31432 Toulouse Cedex
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

TOURS

29, rue de la Milletière
37100 Tours
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

CONTACTS

RESEARCH FRANCE

Johann LEGRAND
Chargé d'études Commerce
johann.legrand@realestate.bnpparibas

Lucie MATHIEU
Directrice Études & Data
lucie.mathieu@realestate.bnpparibas

